

# Infoavonden Verplichte verzekering 10-jarige aansprakelijkheid aannemers



## Inhoud

---

- De 10-jarige aansprakelijkheid
- Historiek van het dossier
- Krachtlijnen van de Wet inzake de verzekering 10-jarige aansprakelijkheid aannemers
  - Staat alles nu definitief vast?
- Belangrijke en blijvende aandachtspunten Bouwunie



## 1. De 10-jarige aansprakelijkheid: een opfrissing



### Tienjarige aansprakelijkheid - definitie

---

- *Indien een gebouw ... geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door de ongeschiktheid van de ondergrond, zijn de architect en de aannemer gedurende tien jaar aansprakelijk.*  
(art. 1792 BW)
- *Na verloop van tien jaren zijn architecten en aannemers ontslagen van hun aansprakelijkheid m.b.t. de grote werken die zij hebben uitgevoerd.*  
(art. 2270 BW)



## Tienjarige aansprakelijkheid - voorwaarden

---

- Aannemingsovereenkomst
- **Gebouw of belangrijk onderdeel ervan**
- **Ernstig gebrek**
- Dat de **stevigheid** in gedrang brengt van het gebouw of dat belangrijk onderdeel
- Gebrek is gevolg van **fout** → foutaansprakelijkheid !



## Tienjarige aansprakelijkheid - toepassingsgebied

---

- “Ernstig” gebrek of “groot werk” ... ?  
Wat valt er wél en niet het onder toepassingsgebied ?
- Dit is een feitenkwestie → rechter oordeelt geval per geval
- Rechtspraak geeft bepaalde richtlijnen :



## Tienjarige aansprakelijkheid - voorbeelden

---

- bijvoorbeeld wél

- Funderingen; welfsels; bewapening
- Gebrekkig metselwerk, gebrekkige riolering
- bepleistering buitenmuren, die bescherming vormt tegen slechte weersomstandigheden
- installaties (bv. CV, lift)

- Bijvoorbeeld niet

- werken met louter esthetische en geen beschermende functie
- gebreken zoals verkleuringen, kleine lek in leiding



## 2. Historiek van het dossier verplichte verzekering aannemers



## Van 2004 tot heden ...

---

- 2004 : Minister Laruelle op vraag van architecten → “wij zijn verzekerd, maar aannemers niet. Dit is principiële ongelijkheid. Wij worden veroordeeld door de rechters omdat wij een verzekering hebben! ”
- 2006 : naar een wettelijk verplichte verzekering voor architecten (ipv van verplichting via deontologie)
- 2007 : arrest Grondwettelijk Hof → wetgever moet tussenkomen mbt “een vergelijkbare verzekeringsplicht voor alle andere partijen die in de bouwakte voorkomen...”



## Van 2004 tot heden ... (2)

---

- Over 2008 : wetsvoorstellen W. Beke en Peter Van Rompuy  
→ telkens gestrand : oa. wegens complexiteit
- 2014 : beleidsnota Minister Kris Peeters (oproep aan Federaties om zelf met een voorstel te komen)
- 2016 - 2017 : Ministers Peeters en Borsus → Wet verplichte verzekering is een feit
- 1 juli 2018 : inwerkingtreding



## Bouwunie standpunt ?!

---

- Leden enquêtes : een overgrote meerderheid “tegen”; maar ook ... kleine minderheid “voor”
- Bouwunie zegt niet ongenueanceerd “ja” of “nee” !
- Debat met vele vragen, vele ontbrekende gegevens... wie geeft de antwoorden ?
  - Is er noodzaak aan een verplichte verzekering ?
  - Zo ja, hoe moet een dergelijke verzekering er uitzien ?



## Hoe ziet zulke verzekering er uit ?

---

- Voor iedere aannemer, zonder uitsluiting ?
  - Uitgesloten: waarborgfonds?
  - Buitenlanders en toets van Europa?
- Wie controleert de verzekeringsplicht ?
  - Gevaar deloyale concurrentie
- Kostprijs ?
  - Algemene kost aannemer → consument betaalt altijd !!!
- Meerwaarde bouwheer ?
  - Doorlooptijd na tussenkomst verzekeraar, uitsluitingen en franchise, uitvoerende aannemer



## Bouwunie minimeisen : o.a.

---

- Uitsluitend gevallen 10-jarige aansprakelijkheid, ernstige verborgen gebreken
- Beperking tot woningbouw
- Aanwezigheid van - en de rol van - een architect
- Kostprijs
- Voor iedere aannemer, ook voor de buitenlanders



## 3. Krachtlijnen van de Wet



## Krachtlijnen van de wet - Bouwunie “bouwmemo”

---

- Waarom?
- Toepassingsgebied
- Wie zijn de verzekerden?
- Vorm van de polis
- Dekking
- Duurtijd
- Bewijs en controle
- Alternatief? Een borgstelling?
- Het tarifieringsbureau
- Hoeveel kost het en wie biedt zulke verzekering aan?



## 4. Enkele realisaties en blijvende bekommernissen





## Bouwunie realisaties

---

- Uitsluitend gevallen 10-jarige aansprakelijkheid, ernstige verborgen gebreken  
 Voorontwerp van Wet sprak nog van :  
 1° gesloten ruwbouw, verwarming en sanitair en vloerbekleding!  
 • bv. ook parket, soepele vloerbekleding!  
 • Wat met zij die schade toebrengen aan de gesloten ruwbouw ? (electriciens, loodgieter, ventilatie ...)
- Beperking tot woningbouw
- Aanwezigheid van - en de rol van - een architect
- Verplichting geldt ook voor de buitenlanders



## Het tariferingsbureau

---

- taak = *vaststellen van de premie en voorwaarden waaronder een verzekeraar een persoon dekt die valt onder de verzekeringsplicht maar geen dekking vindt op de reguliere markt*  
 ➔ Voor aannemers die niet aan een verzekering geraken
- Is reeds opgericht, Bouwunie zetelt hierin



## Blijvende bekommernissen

---

- Wie controleert *de facto* de verzekeringsplicht ?
  - Gevaar deloyale concurrentie !!!
- Kostprijs ?
  - Algemene kost aannemer → consument betaalt altijd !!!
  - Aparte werkgroep en overleg Bouwunie - Federale : bespreking haalbaarheid / betaalbaarheid
- Meerwaarde bouwheer ?
  - Doorlooptijd na tussenkomst verzekeraar, uitsluitingen en franchise, uitvoerende aannemer



## Reparatiewet op komst (*Voorontwerp van wet*)...

---

- TB heeft mogelijkheid tot weigering aanvraag
- ~~Verzekeringsattest overmaken aan RSZ~~
- Register van verplichte verzekeringsovereenkomsten
- Overgangsperiode ?

